



Jahresbericht und Jahresrechnung



Einladung zur 68. ordentlichen Generalversammlung

Freitag, 2. Juni 2017

18.00 Uhr Türöffnung und Apéro

19.00 Uhr Generalversammlung

im Hotel Crowne Plaza, Saal Gottfried Keller

Badenerstrasse 420, 8004 Zürich

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmzähler und der Protokollprüfer
3. Protokoll der 67. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2016
4. Änderungen der Statuten
(Text gemäss Beilage)
5. Beschlussfassung über die Berufung von Frau Sarit Friedman-Stern,
Gutstrasse 151, gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft
vom 8. Februar 2017
6. Jahresgeschäfte:
 - a) Jahresbericht 2016
 - b) Bilanz und Erfolgsrechnung 2016
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Beschlussfassung über die Verwendung des übrigen Bilanzgewinns
 - e) Entlastung des Vorstandes
7. Solidaritätsbeitrag zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus
Antrag: CHF 10.– pro Wohnung und Jahr und bis auf Weiteres
8. Ausgabenkompetenz
an den Vorstand über 10 Mio. CHF vom 3.6.2017 bis 2.6.2018
9. Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2017
(Antrag: BDO AG, Fabrikstrasse 50, 8031 Zürich)
10. Orientierung städtebauliche Strategie BiG
11. Diverses

Der Stimmrechtsausweis wird bei der Eingangskontrolle abgegeben.

Stellvertretung durch ein anderes Mitglied der Genossenschaft oder ein handlungsfähiges im gleichen Haushalt lebendes Familienmitglied ist mit beiliegender Vollmacht zulässig.

Die Jahresrechnung 2016 und das Protokoll der GV 2016 liegen vom 15. Mai 2017 bis am 19. Mai 2017 in der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, zur Einsichtnahme auf.

Fragen zur Jahresrechnung 2016, die Sie an der Generalversammlung an den Vorstand und/oder die Geschäftsstelle richten möchten, bitten wir Sie, schriftlich bis am 26. Mai 2017 bei der Geschäftsstelle der BiG, Gutstrasse 86, einzureichen. Besten Dank.

Organe und Geschäftsstelle

Präsident

Daniel Ponca
Gutstrasse 127
8055 Zürich
daniel.ponca@baugig.ch
Tel. 044 491 99 82

Mitglied

Claudia Loewe
Gutstrasse 127
8055 Zürich
claudia.loewe@baugig.ch
Tel. 043 268 55 24

Aktuarin

Yvonne Derrer
Gutstrasse 147
8055 Zürich
yvonne.derrer@baugig.ch
Tel. 044 491 52 38

Mitglied

Benno Strolz
Gutstrasse 147
8055 Zürich
benno.strolz@baugig.ch
Tel. 044 491 79 82

Mitglied

Simone Hof
Gutstrasse 123
8055 Zürich
simone.hof@baugig.ch
Tel. 044 242 00 59

Mitglied

Andreas Suter
Gutstrasse 113
8055 Zürich
andreas.suter@baugig.ch
Tel. 043 534 74 64

Geschäftsstelle

Baugenossenschaft im Gut
Gutstrasse 86
8055 Zürich
Tel. 044 451 18 80
Fax 044 451 18 84
Mail info@baugig.ch
Web www.baugig.ch

Öffnungszeiten für Bewohner
Montag bis Freitag
08.00 – 11.45 Uhr
13.00 – 17.00 Uhr

Notfallnummer 079 207 39 58
(ausserhalb Bürozeiten)

Geschäftsführer

Stefan Fricker
stefan.fricker@baugig.ch

Techn. Hauswart (Zürich)

Peter Gerber
peter.gerber@baugig.ch

Finanzen

Christian Huber
christian.huber@baugig.ch

Hauswart (Kloten, Dübendorf, Zürich)

Simon Bühlmann
simon.buehlmann@baugig.ch

Lernender Kaufmann EFZ (Profil B)

Khalid Lattef
khalid.lattef@baugig.ch

Gärtner (Zürich)

Augusto Pereira
augusto.pereira@baugig.ch

BiG – die Genossenschaft

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter Geschätzte Damen und Herren

Rückblick

Vor fast 68 Jahren baute die BiG an der Gutstrasse ihre ersten Liegenschaften. Später wurden diese ebenfalls an der Gutstrasse mit mehreren Liegenschaften ergänzt. Es folgte eine lange «Konsolidierungsphase», in welcher die Liegenschaften renoviert und erneuert wurden. Seit nunmehr zwei Jahren verfolgt der Vorstand auch die Strategie des Wachstums ausserhalb der Gutstrasse. Das ist uns mit dem Erwerb der Liegenschaften

in Kloten und Dübendorf sehr gut gelungen. Eine entscheidende Grenze in diesem Wachstum ist natürlich, dass die neuen Liegenschaften immer selbsttragend sein müssen. Der Vorstand wird daher auch in Zukunft immer darauf bedacht sein, ein moderates und gesundes Wachstum anzustreben.

Die Fortschritte sind da und auch messbar, aber – es fehlt noch der grosse Teil der alten Liegenschaften an der Gutstrasse. Das heisst, wie sieht die Zukunft der bestehenden älteren Liegenschaften aus? Das städtebauliche Konzept, welches vom Baukollegium Zürich gutgeheissen wurde, ist ein Teil davon, die Analyse der bestehenden Liegenschaften natürlich ein anderer.

Damit solche wegweisenden Schritte angegangen werden können, braucht es ein solides Fundament. Das ist mit unserer aktuellen finanziellen Situation absolut gegeben.



Obwohl wir bereits in der Vergangenheit eine ausserordentlich solide finanzielle Situation hatten, ist es uns im Laufe des vergangenen Jahres gelungen, einen wesentlichen Teil unserer Fremdverschuldung (ca. 26%) langfristig bei der Helvetia Lebensversicherung AG zu platzieren und den Payer-Swap, der durch den Negativzins belastet wurde, per September 2017 abzulösen. Somit werden wir voraussichtlich ab diesem Datum erstmals einen durchschnittlichen Zinssatz von unter einem Prozent erreichen.

Die Zufriedenheitsumfrage aus dem letzten Jahr hat auch gezeigt, dass Sie hinter Ihrer Genossenschaft stehen und die Arbeit der Verwaltung, der Hauswartung sowie des Vorstandes mittragen und unterstützen.

Dieser Zuspruch freut die Mitarbeitenden der BiG – sie ist aber gleichzeitig auch eine grosse Verpflichtung und mit entsprechenden Erwartungen verbunden. Diese Erwartungen gilt es zu erfüllen. Die BiG war und ist stets darauf bedacht, nicht stehen zu bleiben und den nächsten Schritt zu wagen. Auch in Zukunft soll die BiG dem Grundsatz nach bezahlbaren Wohnungen für möglichst viele verpflichtet sein.

Die Adventsfenster wurden von diversen Bewohnerinnen und Bewohnern der Gutstrasse 113 bis 127 erstellt.

Der Vorstand gratuliert zu den gelungenen dekorativen Arbeiten.

Fotos: Mario Modena,
Gutstrasse 117, 8055 Zürich



Ausblick

Nebst der finanziellen Sicherheit der BiG ist die Verbesserung der Wohnsituation eine der wichtigsten Aufgaben des Vorstandes. Seit ihrer Gründung im Jahr 1946 hat sich sehr viel getan. Die Frage aber, welche den Vorstand zukünftig beschäftigt, ist: Wie kann man unsere Liegenschaften unterhalten, erneuern und eventuell ersetzen? Diese Pläne oder Ideen werden wir Ihnen, wie immer auch in der Vergangenheit, offen, transparent und auch so früh wie möglich zukommen lassen.

Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich im Namen des Vorstandes für Ihr Vertrauen und Ihre Treue, welche Sie uns entgegenbringen.

Es grüsst Sie recht herzlich

Ihr Präsident
Daniel Ponca



Wort des Jahres 2016:

«Filterblase»

«Paradox. Je vernetzter die Welt, desto isolierter ist das Individuum in seiner Nische von Gleichgesinnten. Diese virtuellen Räume, in denen man stets nur in seinen eigenen Vorlieben und Ansichten bestätigt wird, sind vom Web-User nicht nur selbst gewählt, sondern werden durch Social Media wie Facebook so programmiert, dass Gleiche zu Gleichen und Gleichgesinnte zu Gleichgesinnten kommen.»

Dies kann man vielleicht als Ansporn nehmen, sich mit Andersdenkenden auch auseinander zu setzen und persönlich unangenehme, aber demokratisch gefällte Entscheide mitzutragen.



Aus dem Vorstand

Vorstand

Der «alte und neue» Vorstand hat die anfallenden Geschäfte in elf ordentlichen Sitzungen behandelt.

Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Bestandsaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft. Allenfalls werden notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.

Immobilienwerb in Stadt und Region Zürich

Die Kommission Immobilienwerb hat 15 Angebote zum Kauf von Liegenschaften und/oder Grundstücken geprüft und bei 8 Objekten ein Kaufpreisangebot nach den Grundlagen der Kostenmiete abgegeben. Dabei wurden wir bei den meisten Kaufpreisangeboten deutlich überboten.

Immobilienzukauf in Kloten

Nach intensiven Bemühungen um den Zukauf von Immobilien in dem vom Vorstand definierten Entwicklungsgebiet in Stadt und Region Zürich sind mit Kaufvertragsunterzeichnung am 15. April 2016 total 15 Wohnungen an der Werftstrasse 38 und 40 Wohnungen in 8302 Kloten in unser Eigentum übergegangen.

Städtebauliche Strategie BiG

Bei mehreren Sitzungen hat sich der Vorstand unter Mitwirkung der Planpartner AG, des Architekturbüros Studio Märkli und des Landschaftsarchitekturbüros Studio Vulkan mit den verantwortlichen Amtsstellen der Stadt Zürich über die städtebauliche Strategie BiG geeinigt und diese dem Baukollegium der Stadt Zürich vorgestellt. Dabei hat das Baukollegium den Städtebau sowie das Freiraumkonzept sehr positiv beurteilt und einige wenige Punkte zur Bereinigung empfohlen.



Inventarisierte Liegenschaften

Die Gutstrasse 128 (Kindergarten und ehemaliges Verwaltungsgebäude) sowie die Gutstrasse 150 (Hochhaus) sind bei der Denkmalpflege der Stadt Zürich inventarisiert (noch nicht unter Schutz gestellt). Aufgrund der städtebaulichen Strategie hat der Vorstand beschlossen, beide Liegenschaften einer Zustandsanalyse zu unterziehen, um Erkenntnisse darüber zu erhalten, wie und in welchem Umfang man die Liegenschaften erhalten könnte.

Internationaler Genossenschaftstag

Die Genossenschaftler/innen feierten wiederum am Samstag 2. Juli 2016 den internationalen Genossenschaftstag. Diesen Tag konnten wir bei Unterhaltung für Gross und Klein und mit kulinarischen Köstlichkeiten geniessen. Dabei gebührt den Helferinnen und Helfern sowie dem Organisationskomitee ein Dankeschön für ihren Einsatz und das gelungene Fest.

Neujahrsapéro

Der Vorstand hat wiederum zum Neujahrsanfang zu Raclette, Marroni, solange hätt..., Glühwein und feinem Panettone eingeladen. Das neue Jahr wurde von zahlreichen Teilnehmern bei ausgelassener Stimmung gefeiert.



Aus der Geschäftsstelle

Zürich, Gutstrasse

Wohnungsanpassungen

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir wiederum 7 Wohnungen mit Grundrissoptimierungen, Reparaturen und Unterhalt an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Unterhalt und Reparaturen allgemein

Der Reparatur- und Unterhaltsaufwand bei den Altbestandesliegenschaften ist weiterhin hoch. Diese Ausgaben sind aufgrund der technischen Alterung von verschiedenen Bauteilen notwendig.

Kloten, Werftstrasse

Beitritt als Genossenschaftler/in

Nach einer Informationsveranstaltung konnten die Bewohnerinnen und Bewohner per 1. Oktober 2016 mit allen Rechten und Pflichten als Genossenschaftler aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang wurden alle Mietverträge neu ausgestellt und die Mietzinse nach der Kostenmiete berechnet, dadurch erhielten fast alle Bewohnerinnen und Bewohner eine Mietzinsreduktion.

Aufgestauter Unterhalt

Aufgrund eines aufgestauten Unterhaltsbedarfs wurde es notwendig, in einer ersten Etappe die Gebäudehülle der Liegenschaften aufzufrischen respektive zu erneuern.

Wohnungsanpassungen

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir 4 Wohnungen im unbewohnten Zustand an die heutigen Bedürfnisse angepasst.



Wohnungswechsel 2016

Im vergangenen Geschäftsjahr wechselten 25 Mieterinnen und Mieter (Vorjahr 26) oder ca. 5,4% des Wohnungsbestandes ihren Wohnstatus.

Mitgliederzahl und Wohnungswechsel in einem Überblick

Mitgliederbestand am 31.12.2016

463 Mitglieder

Genossenschafter/innen Wohnungen	461	Mitglieder
Genossenschafter Gewerberaum (Maler Lüthi)	1	Mitglied
Genossenschafter (Stadt Zürich)	1	Mitglied

Umzüge innerhalb der Genossenschaft

Kündigung Mietverhältnisse	25
Austritte	18
Eintritte	20
Umsiedlungen innerhalb der Genossenschaft	5



Personelle Veränderungen

Folgender Mitarbeiter hat seine Arbeitsstelle im Geschäftsjahr 2016 gekündigt oder gemäss dem Rotationsprinzip den Lehrstellenplatz gewechselt:

Geschäftsstelle

per Februar 2016

Herr Rajeevan Anandamayil,

Lernender Büroassistent EBA

Herr Anandamayil hat unseren Betrieb auf eigenen Wunsch und nach Rücksprache mit dem Berufslehr-Verbund Zürich per Ende Februar 2016 vorzeitig verlassen.

Wir wünschen Herrn Anandamayil für die Zukunft alles Gute.

Neuer Mitarbeiter

Geschäftsstelle

Der vakante Lehrstellenplatz konnte mit folgendem Lernenden besetzt werden:

per August 2016

Herr Khalid Lattef,

Lernender Kaufmann EFZ (Profil B)

Herr Lattef war schon einmal bei uns als Lernender Büroassistent EBA. Diese zweijährige Ausbildung hat Herr Lattef erfolgreich abgeschlossen und absolviert nun das erste Lehrjahr als Kaufmann EFZ (Profil B) bei uns.

Wir wünschen Herrn Lattef viel Erfolg bei seiner Zweitausbildung und freuen uns auf eine wiederum angenehme Zusammenarbeit.





In memoriam

Verstorben im:	Name	Gutstr.
Februar	Zajak Andrezej	100
April	Koch Erika	138
Juli	Meier Yvonne	150
Juli	Duttweiler Nelly	145
August	Zajak Dorota	100
August	Huber Edi	90
Oktober	Galati Maria	127
Oktober	Winkler Eleonora	150

Wir bewahren den Verstorbenen ein ehrendes Andenken;
den Hinterbliebenen entbieten wir unsere Anteilnahme.



Kommentar zur Jahresrechnung 2016

Die Jahresrechnung 2016 präsentiert sich entsprechend den Erwartungen und schliesst mit einem Gewinn von CHF 96'277.90 ab. Nachfolgend einige Erläuterungen zu Abweichungen im Vergleich zum Vorjahr.

In der Bilanz entstanden die grössten Veränderungen zum Vorjahr aufgrund der Akquisition der Liegenschaft an der Werftstrasse in Kloten. Dies führte zu einem höheren Anlagevermögen und gleichzeitig zu einem höheren Bestand an Hypotheken. Zusätzlich sind per Ende 2016 die aufgelaufenen Kosten aus der Renovation der Liegenschaft an der Werftstrasse auf dem Baukonto aktiviert. Nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2017 wird das Baukonto abgeschlossen, d.h., die aufgelaufenen Kosten werden in der Jahresrechnung 2017 verteilt.

In der Erfolgsrechnung fällt auf, dass die Abschreibungen, die Einlage in den Erneuerungsfonds und der Finanzaufwand gestiegen sind. Auch diese Veränderungen sind auf die neu erworbene Liegenschaft an der Werftstrasse zurückzuführen. Beim Finanzaufwand hatten zusätzlich die etwas höheren Kosten für die kurzfristigen Libor-Hypotheken einen negativen Effekt. Die durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken blieb mit 1,5% (im Vorjahr 1,4%) aber fast unverändert.

Der Grund, warum die Mieterträge trotz der neuen Liegenschaft nicht gestiegen sind liegt darin, dass die generelle Mietzinssenkung per 1.10.2015 die volle Auswirkung auf die Einnahmen erst im Jahr 2016 entfaltet hat. Ohne den positiven Effekt der Liegenschaft in Kloten auf den Ertrag wären die Einnahmen im Jahr 2016 sogar zurückgegangen.

Eine weitere auffallende Veränderung im Vergleich zum Vorjahr betrifft die gestiegenen Kosten für Unterhalt und Reparaturen. Im Mehrjahresvergleich befindet sich der Wert von 2016 aber im üblichen Rahmen.

Ausblick

Im Jahr 2017 werden aufgrund des heutigen Wissensstandes die grössten Auswirkungen auf die Jahresrechnung zum einen durch die Akquisition der Liegenschaft an der Heugatterstrasse in Dübendorf und zum anderen durch den Wegfall der Zinssatzswaps per Ende August 2017 entstehen.

Das Näherrücken der Endfälligkeit der Zinssatzswaps wurde zum Anlass genommen, die Finanzierungsstrategie zu überdenken. Das Ziel soll sein, den unsicheren Zeiten Rechnung zu tragen und gleichzeitig das für uns positive Zinsumfeld zu nutzen, um bei günstigen Konditionen einen ausgewogenen Mix zwischen kurz- und langfristigen Laufzeiten der Hypotheken zu erreichen. In diesem Zusammenhang konnte bereits frühzeitig eine sehr günstige Festhypothek mit einer langen Laufzeit, welche per 1. September 2017 zu laufen beginnt, abgeschlossen werden. Weitere Bestrebungen, die Finanzierungssituation zu optimieren, sind im Gange. Diese werden voraussichtlich für das Jahr 2017 einen deutlich positiven Effekt auf die durchschnittliche Verzinsung und mit etwas Verzögerung auch auf den Finanzaufwand haben.

Andreas Suter
Ressort Finanzen

Jahresrechnung Zahlen und Fakten



Bilanz per 31. Dezember 2016

Aktiven	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		750'473.70	1'142'980.75
Forderung aus Leistungen ggü. Genossenschafter		7'926.40	2'375.10
Übrige kurzfristige Forderung		0.00	41.00
Vorräte		33'441.00	37'852.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	385'678.90	257'034.75
Total Umlaufvermögen		1'177'520.00	1'440'284.10
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.2	5'000.00	5'000.00
<i>Sachanlagen</i>			
Liegenschaft auf eigenem Land		95'131'686.30	87'379'064.40
Amortisationskonto		-11'667'141.70	-10'396'108.05
Liegenschaft auf Land im Baurecht		13'279'827.45	13'218'828.80
Amortisationskonto (Heimfallkonto)		-4'007'630.35	-3'941'231.25
Baukonto Werftstrasse Kloten		621'121.25	0.00
Mobile Sachanlagen		9'335.45	11'850.85
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		5'600.00	10'900.00
Total Anlagevermögen		93'377'798.40	86'288'304.75
Total Aktiven		94'555'318.40	87'728'588.85

Passiven	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
		CHF	CHF
Fremdkapital			
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		352'921.65	336'786.05
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	922'270.00	1'003'654.80
Total kurzfristiges Fremdkapital		1'275'191.65	1'340'440.85
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	76'690'000.00	71'190'000.00
<i>Rückstellungen</i>			
Erneuerungsfonds	2.5	10'816'657.05	9'580'330.40
Übriger Fonds		25'000.00	25'000.00
Diverse Rückstellungen		306'737.85	300'663.65
Total langfristiges Fremdkapital		87'838'394.90	81'095'994.05
Total Fremdkapital		89'113'586.55	82'436'434.90
Eigenkapital			
Genossenschaftskapital	2.6	3'237'200.00	3'106'900.00
Gesetzliche Gewinnreserven		269'977.55	236'700.90
Freie Gewinnreserven		94'140.00	94'140.00
Gewinnvortrag		1'744'136.40	1'188'880.50
Jahresgewinn		96'277.90	665'532.55
Total Eigenkapital		5'441'731.85	5'292'153.95
Total Passiven		94'555'318.40	87'728'588.85

Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2016

Erfolgsrechnung	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
<i>Mietzinserträge</i>		
Wohnungen	5'692'437.85	5'656'250.50
Bastelräume	34'274.00	32'973.00
Gewerbe	125'848.00	127'594.00
Garagen	48'112.35	44'679.00
Tiefgarage	318'612.00	328'074.00
Mofaplätze	8'664.00	9'006.00
Parkplätze	66'067.65	62'831.00
Leerstandskosten	-25'291.35	-22'467.50
	6'268'724.50	6'238'940.00
<i>Übrige Erträge</i>		
Diverse Einnahmen	73'526.30	159'158.05
	73'526.30	159'158.05
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	6'342'250.80	6'398'098.05
<i>Liegenschaftenaufwand</i>		
Unterhalt und Reparaturen	1'096'593.15	821'120.70
Baurechtszins, Pachtzinsen	98'874.00	100'464.20
Gebäudeversicherung	46'809.55	44'057.15
Übrige Versicherungen	7'423.10	6'641.70
Wasser und Abwasser	275'274.00	274'171.75
Kehricht	1'912.90	1'435.05
Allgemeinstrom	36'861.55	32'563.00
Gasverbrauch	2'080.85	0.00
Einlagen Erneuerungsfonds	1'304'499.00	1'257'999.00
	2'870'328.10	2'538'452.55
<i>Personalaufwand</i>		
Betrieb und Verwaltung	527'875.80	504'917.20
<i>Übriger betrieblicher Aufwand</i>		
Büro- und Verwaltungsaufwand	230'506.70	160'665.25
Revisionskosten	10'692.00	9'720.00
Vorstandsentschädigungen	81'847.00	81'575.80
Kommissionsentschädigung	12'040.00	0.00
	335'086.10	251'961.05
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'608'960.80	3'102'767.25

Erfolgsrechnung	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen	2'608'960.80	3'102'767.25
<hr/>		
<i>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</i>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	2'515.40	3'266.50
Einlage Amortisationskonto	1'337'432.75	1'245'955.55
	<hr/>	<hr/>
	1'339'948.15	1'249'222.05
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1'269'012.65	1'853'545.20
<hr/>		
<i>Finanzaufwand</i>		
Zinsaufwand Hypotheken	1'129'461.95	1'006'657.95
Übriger Finanzaufwand	3'087.05	3'206.35
	<hr/>	<hr/>
	1'132'549.00	1'009'864.30
<hr/>		
Betriebsergebnis vor Steuern	136'463.65	843'680.90
<hr/>		
Ertragssteuern Bund, Kanton und Gemeinden	40'185.75	178'148.35
<hr/>		
Jahresgewinn	96'277.90	665'532.55
<hr/>		

Anhang zur Jahresrechnung	2016	2015
	CHF	CHF

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsgesetzes (Art. 957 bis 960 OR) erstellt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden langfristig gehalten und sind zum Anschaffungswert bewertet.

Sachanlagen

Die Bewertung der mobilen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungswerten abzüglich notwendigen Abschreibungen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlungen, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund Ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammen gefasst werden.

2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Diverse aktive Rechnungsabgrenzungen	147'766.45	57'838.25
Heiz- und Nebenkosten	237'912.45	199'196.50
	385'678.90	257'034.75

2.2 Finanzanlagen

1 Anteilschein Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	5'000.00	5'000.00
	5'000.00	5'000.00

2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen

Bundes-, Staats- und Gemeindesteuer	130'000.00	164'000.00
Ausstehende Rechnungen	107'859.30	112'835.80
Vorbezahltes Anteilscheinkapital	6'000.00	13'600.00
Vorbezahlte Mieten	439'131.35	486'358.65
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	239'279.35	226'860.35
	922'270.00	1'003'654.80

2.4 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken Gutstrasse Baufeld A-F	72'190'000.00	71'190'000.00
Hypothek Werftstrasse Kloten	4'500'000.00	
	76'690'000.00	71'190'000.00

2.5 Erneuerungsfonds

Jährliche Einlagen gemäss dem Rechnungslegungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

Anhang zur Jahresrechnung	2016	2015
	CHF	CHF

2.6 Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses maximal zum Nominalwert.

3 Derivate Zinsinstrumente

Zur Absicherung von Zinssatzrisiken auf Libor-Hypotheken werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Diese dienen zur Absicherung künftiger Cashflows und werden daher nicht bilanziert sondern im Anhang offengelegt.

Kontraktwert	30'000'000.00	30'000'000.00
Wiederbeschaffungswert	-459'191.40	-1'087'063.51

4 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven

Liegenschaften (brutto)	108'411'513.75	100'597'893.20
-------------------------	-----------------------	-----------------------

5 Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswert	130'449'900.00	125'799'900.00
--------------------------	-----------------------	-----------------------

6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Pensionskasse	7'698.40	6'710.00
---------------	-----------------	-----------------

7 Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft sowie allenfalls notwendige Massnahmen getroffen. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.

8 Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Die Genossenschaft hat zwei Baurechtsverträge mit einer Laufzeit bis 21. Juli 2052 respektive 07. März 2054 abgeschlossen. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 55'074.00 im 2016.

9 Anzahl Mitarbeiter und Stellenprozente

Verwaltung	2 (160%)	2 (150%)
Betriebsmitarbeiter	3 (205%)	3 (205%)
Lernender Kaufmann EFZ	1 (100%)	1 (100%)

10 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 17.03.2017 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Verwendung des Jahresgewinns		
	2016	2015
	CHF	CHF
Vortrag per 1.1.	1'744'136.40	1'188'880.50
Jahresgewinn	96'277.90	665'532.55
<hr/>		
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'840'414.30	1'854'413.05
Vorschlag Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% vom Reingewinn)	-4'813.90	-33'276.65
Verzinsung des Anteilscheinkapitals	0.00	-77'000.00
<hr/>		
Gewinnvortrag	1'835'600.40	1'744'136.40

Unterhalt und Reparaturen		
	2016	2015
	CHF	CHF
Lifte	62'358.10	76'314.60
Elektroreparaturen	34'999.05	38'799.64
Rep./Ersatz von Küchenapparaten	99'937.35	75'103.60
Maler-/Glaserarbeiten	85'500.40	28'369.70
Umgebung	91'528.25	79'165.10
Kompost-Unterhalt	0.00	3'670.00
Heizung	32'246.65	20'788.15
Sanitär/Kanalisation	46'981.95	15'241.75
Schreiner	9'035.15	15'637.60
Maurer/Plättlileger	489.45	0.00
Rep./Ersatz Wohnungsböden	28'000.30	13'182.35
Rollladen/Storen	26'304.25	14'905.80
Schlösser und Schilder	5'008.85	5'858.00
Waschküchen/Trockenräume	18'194.10	3'193.55
Dachreparaturen	15'662.90	10'142.25
Wohnungsumbauten	67'251.15	128'559.60
Diverser Aufwand	311'048.10	97'134.90
Allgemeine Aufwendungen und Reparaturen	151'572.20	191'427.20
Ausserordentliche Anschaffung	21'824.00	8'529.05
./. Mieterfakturen	-11'349.05	-4'902.15
<hr/>		
Total Liegenschaftenaufwand	1'096'593.15	821'120.70

Verzeichnis der Hypotheken und Grundpfandschulden

Produkte	Verfall	Zinssatz	CHF		CHF Erhöhung	CHF Stand 31.12.2016	Gläubiger
			Stand 1.1.2016	Amortisation			
Zürich							
Gutstrasse							
Baufeld A							
142-152	31.8.17	1.625%	4'000'000.00	500'000.00	0.00	3'500'000.00	ZKB
Baufeld B							
110-140	31.8.17	1.625%	7'000'000.00	0.00	0.00	7'000'000.00	ZKB
Libor-Hypothek	monatlich	0.540%		1'000'000.00	1'000'000.00	00.00	
Baufeld C							
64-100	31.8.17	1.625%	7'000'000.00	0.00	0.00	7'000'000.00	ZKB
Libor-Hypothek	monatlich	0.540%		1'500'000.00	1'500'000.00		ZKB
Baufeld D							
145-153	31.8.17	1.625%	1'000'000.00	0.00	0.00	1'000'000.00	ZKB
Baufeld E							
113-131	31.8.17	1.625%	11'500'000.00	0.00	0.00	11'500'000.00	ZKB
Festhypothek	30.9.19	1.445%	11'250'000.00	0.00	0.00	11'250'000.00	ZKB
Libor-Hypothek	monatlich	0.540%	7'600'000.00	0.00	0.00	7'540'000.00	ZKB
Baufeld F							
81-95	monatlich	0.540%	21'840'000.00	0.00	0.00	21'900'000.00	ZKB
Kloten							
Werftstrasse							
30-40	15.4.24	0.750%	0.00	0.00	4'500'000.00	4'500'000.00	ZKB
Total			71'190'000.00	1'500'000.00	7'000'000.00	76'690'000.00	

Erläuterungen

Ein Zinsswap ist ein Zinsderivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen. Seit der Einführung von Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank per 22. Januar 2015 zahlen wir bei den Zinsderivaten (Zinsswap) zusätzlich den Negativzins von ca. - 0.75%. Der durchschnittliche Zinsaufwand auf dem Fremdkapital betrug im 2016 ca. 1.5% (Stand Referenzzinssatz per 1.10.2015 ist 1.75%)

Liegenschaftenverzeichnis

Zürich	Wohnungstypen								Nebenobjekte		Garagen			
	Gutstrasse	1	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5.5	Lager	Gew.	PW	Motor- räder	PW- Aussen- plätze
Baufeld A														
142-150	22			24	6			6		1	1	21	16	7
Baufeld B														
110-140			20		58			24		12				
Baufeld C														
64-100			10		63			24		2	2	72		
Baufeld D														
145-153		4		30			10			6		9		75
Baufeld E														
113-131					19			61	3			71	6	
Baufeld F														
81-95					12			44	6			58	5	
Kloten														
Werftstrasse														
38-40				5	3	6	1					4		10
Total	22	4	30	59	161	16	160	9	21	3	235	27	92	
Total Objekte	461								21	3	235	27	92	

Fonds- und Amortisationskonto

	2016	2016
	CHF	CHF
Amortisationskonto		
Bestand am 1. Januar 2016		10'396'108.05
Einlagen 2016		1'271'033.65
Bestand am 31. Dezember 2016		11'667'141.70
Heimfallkonto		
	Baufeld A	Baufeld D
Bestand am 1. Januar 2016	2'284'805.95	1'656'425.30
Einlagen 2016	37'079.60	29'319.50
	2'321'885.55	1'685'744.80
Bestand am 31. Dezember 2016		4'007'630.35
Erneuerungsfonds		
Bestand am 1. Januar 2016		9'580'330.40
Entnahmen 2016		68'172.35
Ordentliche Einlagen 2016		1'304'499.00
Bestand am 31. Dezember 2016		10'816'657.05
Gesetzliche Reserven		
Bestand am 1. Januar 2016		269'977.55
Zuweisung laut GV		4'813.90
Bestand am 31. Dezember 2016		274'791.45
Mietzinsreserve		
Bestand am 31. Dezember 2016		25'000.00

Amortisationskonto

Liegenschaften	CHF Amortisationskonto 31.12.2016	CHF Einlagen 2016*	CHF Amortisationskonto 1.1.2016
Zürich Gutstrasse			
Baufeld B			
110-140	3'494'408.95	122'561.75	3'372'129.05
Baufeld C			
64-100	4'225'322.05	143'845.10	4'081'984.35
Baufeld E			
113-131	2'741'829.65	531'503.20	2'210'326.45
Baufeld F			
81-95	1'089'291.80	357'623.60	731'668.20
Kloten Werftstrasse			
38-40	115'500.00	115'500.00	–
Total	11'667'141.70	1'271'033.65	10'396'108.05

Erläuterungen: * 1,5% von den Bruttoanlagekosten 2016 abzüglich Amortisationskonto Stand 1.1.2016

Heimfallkonto

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2016	CHF Einlagen 2016*	CHF Bestand 1.1.2016
Zürich Gutstrasse			
Baufeld A			
142-150	2'321'885.55	37'079.60	2'284'805.95
Baufeld D			
145-143	1'685'744.80	29'319.50	1'656'425.30
Total	4'007'630.35	66'399.10	3'941'231.25

Erläuterungen: *0,5% der Bruttoanlagekosten

Erneuerungsfonds

Liegenschaften	CHF Bestand 31.12.2016	CHF Einlagen 2016	CHF Entnahmen 2016	CHF 1.1.2016
Zürich Gutstrasse				
Baufeld A				
142-150	1'620'427.20	120'674.00	16'475.65	1'516'228.85
Baufeld B				
110-140	2'660'981.75	254'802.00	11'275.50	2'417'455.25
Baufeld C				
64-100	3'094'571.70	280'043.00	20'297.65	2'834'826.35
Baufeld D				
145-153	1'322'446.40	101'850.00	20'123.55	1'240'719.65
Baufeld E				
113-131	1'424'600.00	284'920.00	–	1'139'680.00
Baufeld F				
113-131	647'130.00	215'710.00	–	431'420.00
Kloten Werftstrasse				
38-40	46'500.00	46'500.00	–	–
Total	10'816'657.05	1'304'499.00	68'172.35	9'580'330.40

Erläuterungen: Einlagen; 1% vom Gebäudeversicherungswert als Einlage
Entnahmen; Anpassungen Wohnungsgrundrisse

Bruttoanlagekosten

Liegenschaften	CHF Bruttoanlagekosten 31.12.2016	CHF wertver. Investition 2016	CHF Bruttoanlagekosten 1.1.2016
Zürich Gutstrasse			
Baufeld A			
142-150	7'415'923.35	27'459.40	7'388'463.95
Baufeld B			
110-140	11'542'912.70	18'792.45	11'524'120.25
Baufeld C			
64-100	13'671'659.90	33'829.45	13'637'830.45
Baufeld D			
145-153	5'863'904.10	33'539.25	5'830'364.85
Baufeld E			
113-131	37'643'874.00	–	37'643'874.00
Baufeld F			
81-95	24'573'239.70	–	24'573'239.70
Kloten Werftstrasse			
38-40	7'700'000.00	–	7'700'000.00
Total	108'411'513.75	113'620.55	108'297'893.20

Erläuterungen: Die wertvermehrenden Investitionen beruhen ausschliesslich auf Anpassungen von Wohnungsgrundrissen

Brandversicherungen

Liegenschaften	CHF	CHF
	GVZ-Index 1025 2016	GVZ-Index 1025 2015
Zürich Gutstrasse		
Baufeld A		
142-150	12'067'400.00	12'067'400.00
Baufeld B		
110-140	25'480'200.00	25'480'200.00
Baufeld C		
64-100	28'004'300.00	28'004'300.00
Baufeld D		
145-153	10'185'000.00	10'185'000.00
Baufeld E		
113-131	28'492'000.00	28'492'000.00
Baufeld F		
81-95	21'571'000.00	21'571'000.00
Kloten Werftstrasse		
38-40	4'650'000.00	-
Total	130'449'900.00	125'799'900.00

Erläuterungen: Durch den Liegenschaftenzugang Werftstrasse in Kloten hat sich das Total der Brandversicherungssumme entsprechend erhöht

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft "im Gut", Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang; Seite 16-22) der Baugenossenschaft "im Gut" für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Zürich, 17. März 2017

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



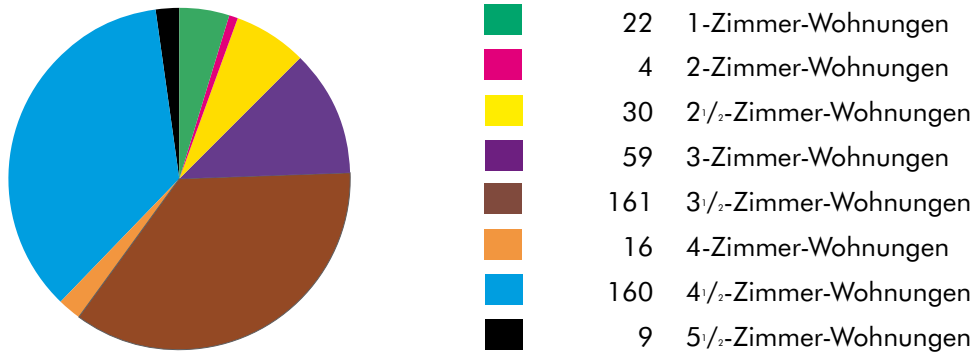
Monica González del Campo

Leitende Revisorin

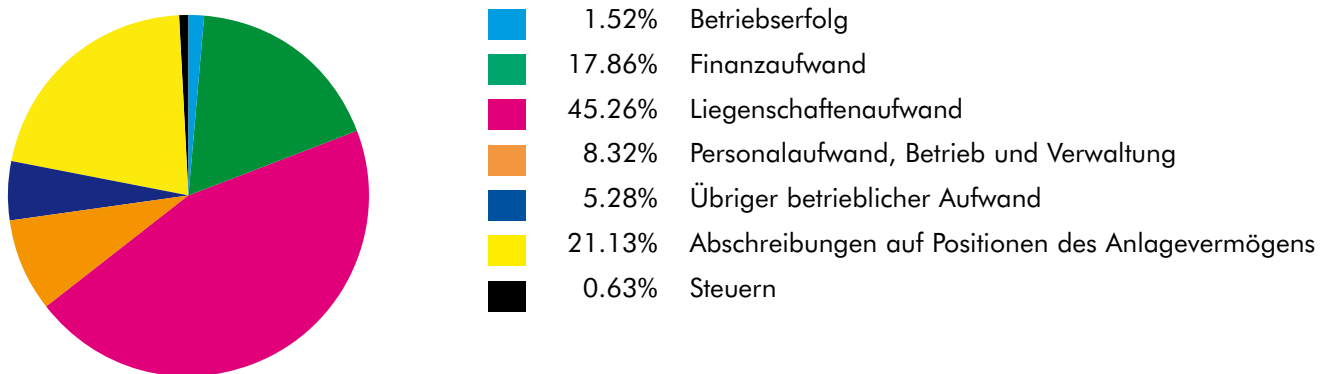
Zugelassene Revisionsexpertin

Entwicklung auf einen Blick

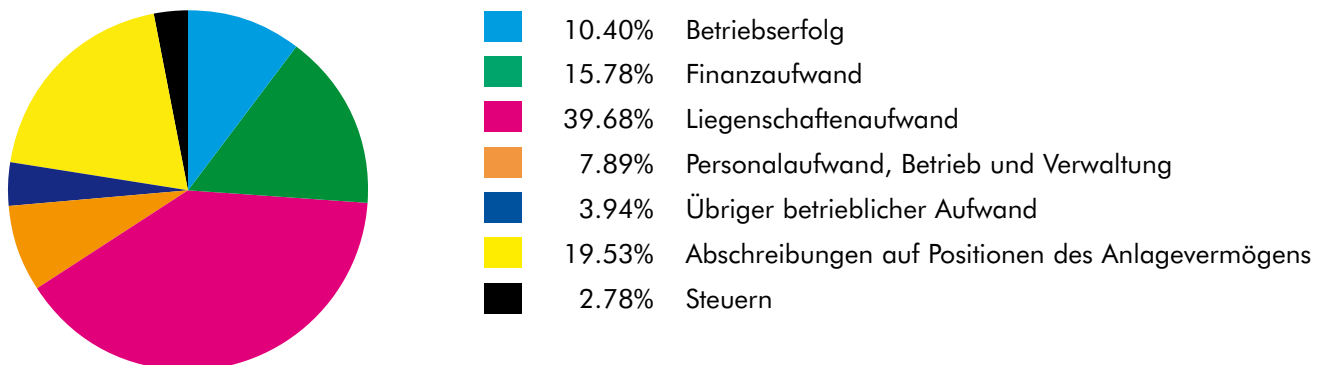
Wohnungsbestand (siehe Liegenschaftenverzeichnis)



Verwendung des Mieterfrankens 2016



Verwendung des Mieterfrankens 2015



Baugenossenschaft im Gut Zürich und neu in Kloten und Dübendorf



Baugenossenschaft im Gut
Gutstrasse 86
8055 Zürich
Telefon 044 451 18 80
Telefax 044 451 18 84
E-Mail info@baugig.ch
Homepage www.baugig.ch